703098/17

20171128048 34

Ekonomisk plan
för
Brf Räfsan 153

Räfsan 7, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Räfsan 153, 116 31 Stockholm, org. nr: 769633-1136

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

C. Förvärv av fastighet vid ombildning / finansieringsplan

D. Flöden / beräkning av föreningens årliga intäker och kostnader

E. Redovisning av lägenheter och lokaler

F. Ekonomisk prognos år 1 - 11

G. Känslighetsanalys

H. Nyckeltal

I. Särskilda förhållanden

Bilagor:
- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

Registrerades av Bolagsverket 2017-11-29

20171112804835

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Räfsan 153, org. nr: 769633-1136 som har sitt säte i Stockholm i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 27 oktober 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har erhållit hembud av fastighetsägarna Harriet Meyerson 351226-1201 och Ulla Meyersson 330901-2106 för förvärv av fastigheten Stockholm Räfsan 7.

Fastigheten Stockholm Räfsan 7 utgörs av en konventionell bostadsfastighet med butiker i bottenvåningen och garage i källarplanen. Adress är Ringvägen 153 och 153B.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Brf Räfsan 153 är ett äkta bostadsföretag eller en sk äkta bostadsrättsförening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna i syfte att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk plan.

Föreningen ska göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. I denna ekonomiska plan antas att föreningen i framtiden kommer att tillämpa rak avskrivning om 1 procent av byggnadens bokförda värde.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det första kvartalet år 2018 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Stockholm Räfsan 7.
På fastigheten finns ett flerbostadshus som inrymmer 61 bostadslägenheter, 1 restaurang, 1 cafélokal, en bilverkstad samt en bilhall i respektive garageplan. I övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga lokaler är uthyrda. Lokalhyrorna bedöms vara ej marknadsmässiga. Framförallt bedöms hyresintäkterna för de båda garagen understiga den marknadsmässiga hyran. Hyresavtalet med Thorbjörn Bjurman (Blixtservice) löper ut per den 2018-09-30. Avtalet kommer att sägas upp för omförhandling senast den 31 december 2017.

I den ekonomiska planens avsnitt E har det under avsnittet för föreningens intäkter beaktats att hyresintäkterna för garagen är lägre än vad som anses vara marknadsmässigt. Avtalen har inte omförhandlats sedan de tecknades 1993-1994.

20171128048 36

Under posten "tillkommande lokalhyresintäkter" beräknas föreningen inbringa 400 000 kr per år utöver de avtalsenliga lokalhyresintäkterna. Föreningen räknar med att omförhandla hyran för Thorbjörn Bjurman alternativt nyttja garageplanet för uthyrning av separata garageplatser. Fr.o.m. 2018-09-30 bedöms hyresintäkten öka med 400 000 kr. För att finansiera underskottet t.o.m. 2018-09-30 avsättes en initial lokalhyresbuffert om 2 000 000 kr. Bufferten ska dels täcka underskottet fr.o.m. föreningens tillträde till dess att avtalet omförhandlats alternativt upphört och nyuthyrning skett och dels täcka de ev. tillkommande kostnader som är förknippade med arbetet att höja lokalhyresintäkterna. Exempelvis förhandlingsomkostnader, anpassningar mm.

Den befintliga råvinden i byggnaden kommer att upplåtas med bostadsrätt till vindsentreprenör för exploatering och inredning till ca 5 bostadsrättslägenheter i samband med föreningens tillträde av fastigheten. Råvinden upplåtes med bostadsrätt mot en total insats om 10 000 000 kr. Den totala boytan bedöms till ca 330 m². Årsavgiften för vindslägenheterna skall vara 700 kr/m² och debiteras per föreningens tillträde av fastigheten och tillika datumet för bostadsrättsupplåtelsen för vindslägenheterna.

Bygglov avseende exploatering av råvinden för bostadsändamål är vid tidpunkten för planens upprättande ej beviljat. Risken att bygglov ej beviljas bedöms som obefintlig. I enlighet med det förhandsavtal som skall tecknas med vindsexploatören skall denne bära ansvaret för bygglovet utan rätt till reduktion av insats. Föreningen kommer att friskriva sig från allt ansvar beträffande råvinden. Köparen kommer att svara för samtliga kostnader förknippade med vindsinredningen t ex brandsäkring av trapphus, flytt av vindsförråd till kv, erforderlig omläggning av tak m.m.

Årsavgift för råvinden utgår med hel årsavgift från föreningens tillträde. Preliminära bygglovsritningar är lägenheternas totala boyta 330 m². Vindslägenheterna skall efter att de slutbesiktigats, mätas upp varvid ytan skall justeras.

I samband med att råvinden upplåtes med bostadsrätt kommer samtliga vindsförråd att omdisponeras i källarplan.

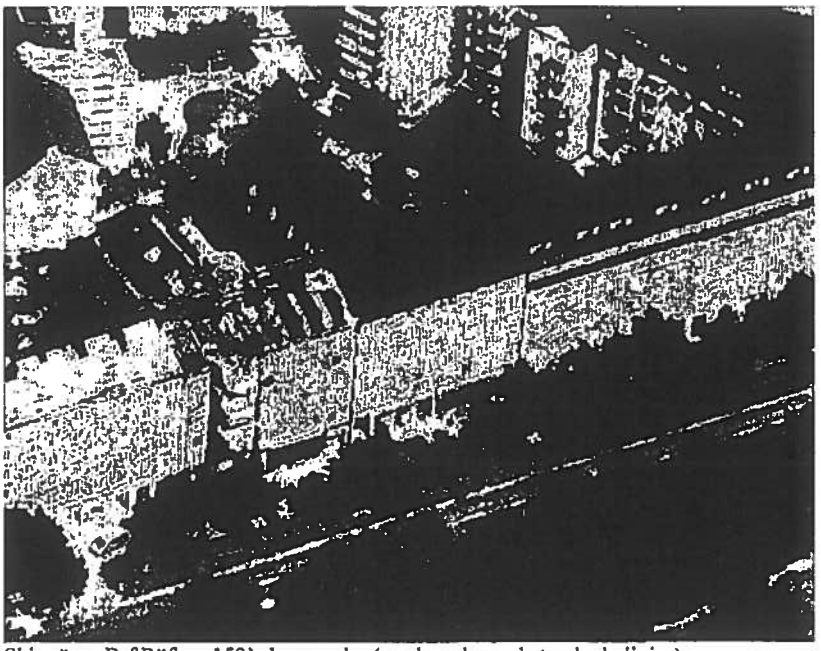
Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 24 procent. För föreningen innebär detta möjlighet att återta motsvarande del av driftmoms.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

20171128048 37

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Räfsan 7
Adress: Ringvägen 153 och 153 B



Skiss över Brf Räfsan 153's byggnader (markerade med streckade linjer)

Tomtens areal: 1 254 m² innehas med äganderätt.

Area bostäder enligt hyreskontrakt:	2 876 m²	(61 lgh)
Area blivande vindslägenheter (BOA):	330 m²	(5 lgh)
Area lokaler enligt hyresavtal:	1 733 m²	(4 lokaler)
	4 939 m²	

Byggnader

Byggnadstyp

På fastigheten finns ett T-format hyreshus bestående av ett sammanbyggt gatuhus och ett gårdshus uppförda 1927–1931. Gathusdelen inrymmer två restauranger samt en bostadslägenhet i markplan och i övrigt bostäder i 5 våningsplan samt vind och 2 källarplan. Gårdshusdelen inrymmer bostäder i markplan samt bostäder i 4 våningsplan, vind samt 2 källarplan. Källarplanen inrymmer garage uthyrda till näringsidkare samt i övrigt driftutrymmen. Garagen har 2 separata infarter från Ringvägen. Huset har 2 trapphus med varsin hiss.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på vindarna. I samband med bostadsinredning av vindarna kommer förråden att förläggas till källarplanet.

20171112804838

Gemensamma anordningar / Installationer

Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Ventilation bostäder:	Själdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft via spaltventiler i vissa fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren. I vissa fall saknas tilluft.
Ventilation lokaler:	Självdrag, mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med separata aggregat. Senaste OVK blev underkänd avseende samtliga ingående system. Innan föreningens tillträde kommer säljaren dock att se till att OVK för bostäderna blir godkänd.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn (smärre delar är MA-rör eller plast), varmvatten av koppar. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål.
Elinstallationer:	Elinstallationer i fastighet (servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar) och lägenheter i stor utsträckning från byggnadsåret. Installationer i lokaler av varierande ålder.
Tvätt avdelning:	Tvättstuga i källaren med målade väggar, golv och tak. 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel.
Sophantering:	Sophantering via behållare på innergården.
Hissar:	2 st linhissar för 4 personer, 320 kg.
Kabel-TV:	Avtal med ComHem t.o.m. 2021-12-31 med sista uppsägningsdag 2019-12-31.
Tomt / mark:	Innergård med hårdgjorda ytor uppepå terassbjälklag. Plats för cykelförvaring.

Byggnadsdisposition

Gathusdel (Ringvägen 153)

Källare (2 plan) :	Driftsutrymmen, garage, tvättstuga, vissa förråd.
Bottenvåning:	Bostadsentré, en bostad samt lokaler.
Vån.plan 1-5:	Bostäder.
Vind:	Förråd.

20171128048 39

Gårdshusdel (Ringvägen 153 B)

Källare (2 plan) :	Driftsutrymmen, garage, tvättstuga, vissa förråd.
Bottenvåning:	Bostadsentré samt bostäder
Vån.plan 1-4:	Bostäder.
Vind:	Förråd.

Teknisk beskrivning

Undergrund:	Sannolikt lera men delar kan ha annan undergrund.
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag eller grundmurar direkt mot fasadunderlag.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong
Ytterväggar:	Sannolikt tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong / valv upplagd på bärande stålbalkar och betongpelare, isolering, överbetong, tätskikt / ytskikt.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Yttertak:	Enkelfalsad galvaniserad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, puts (delvis beklädd med s k texcoat) i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Lokalfönster i huvudsak med träbågar.
Trapphus:	Naturstensgolv målad puts på väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstensgolv, i huvudsak målade väggar och målade tak. Smidesräcke och trähandledare.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Varierande lokalentréer.

20171128048 40

Bostäder (generell beskrivning, avvikelser förekommer):

Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum. Parkett i de flesta övriga rum. Laminat eller plastmatta i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa lgh. Kyl- och frysskåp, skåpinredning i stror utsträckning från byggnadsåret. Egen diskmaskin i vissa lgh.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg (i huvudsak 8-skift), målad vägg därutöver. Målade tak. Badkar (vissa inkaklade) eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa lgh.
WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.

Allmänna utrymmen:

Källare i övrigt:	I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Förråd på vind:	Förråd med trävaggar. Nya förråd (Troax) kommer att uppföras i källaren i samband med bostadsinredningen på vinden.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd är belägna på vindsplan. Dessa kommer att flyttas till källarplan i samband med bostadsinredningen på vinden.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde. Försäkringen ska inkludera styrelseansvarsförsäkring.

20171128048 41

Servitut, gemensamhetsanläggningar samfälligheter

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut visst byggnads-förbud	1926-11-01	88
Anmärkning: Företrädesordningen oklar mellan 26/88 och 26/89			
2	Avtalsservitut visst byggnads-förbud	1926-11-01	89
Anmärkning: Företrädesordningen oklar mellan 26/88 och 26/89			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Visst byggnads-förbud	Förmån: Räfsan 8 Last: Räfsan 7	Avtalsservitut	01-IM2-26/88.1
Visst byggnads-förbud	Förmån: Räfsan 7 Last: Räfsan 8	Avtalsservitut	01-IM2-26/88.2
Visst byggnads-förbud	Förmån: Räfsan 7 Last: Räfsan 6	Avtalsservitut	01-IM2-26/89.1
Visst byggnads-förbud	Förmån: Räfsan 6 Last: Räfsan 7	Avtalsservitut	01-IM2-26/89.2

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Akt	Arkivplats
Stadsplan: Kv Räfsan	1940-08-09	0180-2231A	A3, 0180 E114/1940
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0180-96020, akt 0180k-p2003-11095			
Ändring av detaljplan: Södermalm och södra Hammarbyhamnen	1985-02-18 Genomf. Slut: 1992-06-30	0180-7655	B1
Ändring av detaljplan: Katarina församling vindsinredningsförbud upphävd. Populärnamn: Södermalm Ändamål: bostäder, vind	2005-06-20 Laga kraft: 2005-08-02 Genomf. Start: 2005-08-03 Genomf. Slut: 2010-08-02	0180K-P2003-11095	A1

20171112804842

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset. Besiktningen som utfördes den 22 mars 2017 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhålls-behov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 31 030 000 kr inklusive moms. Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt i berörda delar.

I den totala kostnaden ingår avsättning för utbyte och målning av yttertak (1 400 000 kr) och utbyte av 2 hissmaskiner samt styr- och reglerutrustning för 2 hissar (1 050 000 kr). Föreningen avser upplåta råvinden med bostadsrätt till en vindsexploatör som åtar sig att inom ramen för vindsombyggnationen lägga om tak och byta hissmaskiner varför föreningens reparationsfond bör uppgå till 28 580 000 kr.

Föreningen avsätter 30 500 000 kr till reparationsfonden. D.v.s. ytterligare 1 920 000 kr utöver besiktningsmannens bedömning.

20171128048 43

C. Förvärv av fastighet Räfsan 7 vid ombildning / finansieringsplan

Anskaffningsvärde/kostnader för fastigheten				
Köpeskilling för fastigheten		175 000 000 kr		
Lagfart	1,5%	2 625 000 kr	*	
Pantbrev	2%	1 070 000 kr	**	
Konsultkostnad ombildning		1 243 750 kr		
Avsättning hyresbuffert garageintäkt samt omförhandlingskostnader		2 000 000 kr	***	
Kostnad för vindsinredningskontrollant		180 000 kr		
Summa total anskaffnings utgift:		182 118 750 kr		
Kända underhålls och investeringsbehov / Renoveringsfond		30 500 000 kr		
Summa totalt att finansiera:		212 618 750 kr		**212 618 750 kr**
Finansiering				
Insatser				
Privata insatser för lgh vid 84 % uppslutning befintlig boyta		143 137 990 kr		
Insats rävind		10 000 000 kr		
Lån				
Föreningslån vid 84 % uppslutning befintlig boyta		59 480 760 kr		
Summa Finansiering		212 618 750 kr		**212 618 750 kr**

Areauppgifter och Nyckeltal se avsnitt H.

* Lagfartskostnaden är beräknad utifrån köpeskillingen.

** Befintliga pantbrev 6 103 300 kr. Pantbrev om ytterligare 53 400 000 kr kommer tas ut innan föreningens köp.

*** Se avsnitt A för uttörligare beskrivning

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift från tax 2016

	Taxeringsvärde				
Bostäder	70 000 000 kr	66 lgh	1 315 kr/lgh	86 790 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	5 639 000 kr		1,0%	56 390 kr	fastighetsskatt
Totalt	75 639 000 kr			143 180 kr	

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta	
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	Rörligt /90-dgr	Rörligt /90-dgr	1,30%	193 312 kr
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	3 år	3 år	2,00%	297 404 kr
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	5 år	5 år	2,25%	334 579 kr
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	7 år	7 år	2,75%	408 930 kr
	59 480 760 kr				2,08%	1 234 226 kr

20171128048 44

D. Flöden / Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Resultatprognos

Årsavgifter		
Årsavgifter medlemmar (85,5 % av totala bostadsytan inkl. vind)	1 711 762 kr	
Övriga intäkter		
Hyresintäkter hyresrätter (16 % av befintliga bostadsytan)	598 208 kr	*
Hyresintäkter lokaler, inkl tillägg	761 054 kr	
Tillkommande lokalhyresintäkter i samband med omförhandl/nyuthyrn	400 000 kr	**
Netto mervädesskatt föreningen till godo	64 000 kr	
Summa intäkter	**3 535 024 kr**	
Driftskostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning	125 000 kr	
Fastighetsskötsel, service avtal	150 000 kr	
Elförbrukning	65 000 kr	
Vattenförbrukning	120 000 kr	
Uppvärmning	650 000 kr	
Sophämtning	60 000 kr	
Trappstädning	70 000 kr	
Försäkring och kabel-tv	100 000 kr	
Total Driftskostnad	1 340 000 kr	
Reparationer och underhåll	75 000 kr	
Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift	86 790 kr	
Fastighetsskatt lokaler	56 390 kr	
	143 180 kr	
Avskrivningar	696 400 kr	
Räntenetto, räntekostnad föreningslån	1 234 226 kr	
Summa kostnader	**3 488 806 kr**	
Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar)	**46 218 kr**	
Avsättning underhållsfond		
Fond för yttre underhåll (Ska enligt stadgarna uppgå till minst 0,1 % av tax.v)	76 000 kr	
Fritt eget kapital	32 100 000 kr	***
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 535 024 kr	
Summa kostnader	- 3 488 806 kr	
Återföring avskrivningar	696 400 kr	
Kassaflöde från löpande drift	742 618 kr	
Amorteringar	- 600 000 kr	
Investeringar / Renoveringar 2018 se tekn besiktning	- 19 590 000 kr	
Summa kassaflöde	- 19 447 382 kr	

* Bostadshyrorna är uppräknade med 500 kr/mån till följd av planerde badrumsrenoveringar.

** Se avsnitt A för utförligare beskrivning.

*** Avser renoveringsfond och återstående hyresbuffert, se avsnitt A för utförligare beskrivning.

F. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Föreningens årliga intäkter											
Årsavgifter medlemmar	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 900 000 kr	1 900 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr
Hyror hyreslägenheter	598 208 kr	610 172 kr	622 376 kr	634 823 kr	647 520 kr	660 470 kr	673 679 kr	687 153 kr	700 896 kr	714 914 kr	729 212 kr
Hyror lokaler	761 054 kr	1 161 054 kr	1 184 275 kr	1 207 961 kr	1 232 120 kr	1 256 762 kr	1 281 897 kr	1 307 535 kr	1 333 686 kr	1 360 360 kr	1 387 567 kr
Tillkommande lokalhyresintäkt	400 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Netto mervärdesskatt	64 000 kr	65 280 kr	66 586 kr	67 917 kr	69 276 kr	70 661 kr	72 074 kr	73 516 kr	74 986 kr	76 486 kr	78 016 kr
Summa årliga intäkter	**3 535 024 kr**	**3 548 268 kr**	**3 584 998 kr**	**3 622 463 kr**	**3 660 677 kr**	**3 699 655 kr**	**3 927 651 kr**	**3 968 204 kr**	**4 084 568 kr**	**4 126 760 kr**	**4 169 795 kr**
Lånebelopp	59 480 760 kr	58 880 760 kr	58 280 760 kr	57 680 760 kr	57 080 760 kr	56 480 760 kr	55 880 760 kr	55 280 760 kr	54 680 760 kr	54 080 760 kr	53 480 760 kr
Räntenetto	1 234 226 kr	1 221 776 kr	1 209 326 kr	1 297 817 kr	1 284 317 kr	1 270 817 kr	1 536 721 kr	1 520 221 kr	1 640 423 kr	1 622 423 kr	1 604 423 kr
Föreningens årliga kostnader											
Driftkostnader	1 340 000 kr	1 366 800 kr	1 394 136 kr	1 422 019 kr	1 450 459 kr	1 479 468 kr	1 509 058 kr	1 539 239 kr	1 570 024 kr	1 601 424 kr	1 633 453 kr
Reparationer & underhåll	75 000 kr	76 500 kr	78 030 kr	79 591 kr	81 182 kr	82 806 kr	84 462 kr	86 151 kr	87 874 kr	89 632 kr	91 425 kr
Övriga externa kostnader											
Fastighetsskatt	143 180 kr	146 044 kr	148 964 kr	151 944 kr	154 983 kr	158 082 kr	161 244 kr	164 469 kr	167 758 kr	171 113 kr	174 536 kr
Avskrivningar	696 400 kr	892 300 kr	946 200 kr	973 200 kr	982 200 kr	982 200 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr
Räntenetto, räntekostn lån	1 234 226 kr	1 221 776 kr	1 209 326 kr	1 297 817 kr	1 284 317 kr	1 270 817 kr	1 536 721 kr	1 520 221 kr	1 640 423 kr	1 622 423 kr	1 604 423 kr
Summa årliga kostnader	**3 488 806 kr**	**3 703 419 kr**	**3 776 656 kr**	**3 924 570 kr**	**3 953 141 kr**	**3 973 374 kr**	**4 274 885 kr**	**4 293 480 kr**	**4 449 479 kr**	**4 467 992 kr**	**4 487 236 kr**
Årets resultat (inkl fulla avskr)	**46 218 kr**	**-155 151 kr**	**-191 658 kr**	**-302 107 kr**	**-292 464 kr**	**-273 718 kr**	**-347 233 kr**	**-325 276 kr**	**-364 911 kr**	**-341 232 kr**	**-317 441 kr**
Avsättning underhållsfond	76 000 kr	77 520 kr	79 070 kr	80 652 kr	82 265 kr	83 910 kr	85 588 kr	87 300 kr	89 046 kr	90 827 kr	92 644 kr
Fritt eget kapital / för renov m.m.	**32 100 000 kr**	**12 652 618 kr**	**7 399 767 kr**	**4 854 309 kr**	**4 025 402 kr**	**4 115 138 kr**	**4 103 619 kr**	**4 139 786 kr**	**4 197 910 kr**	**4 216 399 kr**	**4 258 567 kr**
Kassaflödesprognos											
Summa intäkter	3 535 024 kr	3 548 268 kr	3 584 998 kr	3 622 463 kr	3 660 677 kr	3 699 655 kr	3 927 651 kr	3 968 204 kr	4 084 568 kr	4 126 760 kr	4 169 795 kr
Summa kostnader	-3 488 806 kr	-3 703 419 kr	-3 776 656 kr	-3 924 570 kr	-3 953 141 kr	-3 973 374 kr	-4 274 885 kr	-4 293 480 kr	-4 449 479 kr	-4 467 992 kr	-4 487 236 kr
Återföring avskrivningar	696 400 kr	892 300 kr	946 200 kr	973 200 kr	982 200 kr	982 200 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr
Kassaflöde för löpande drift	**742 618 kr**	**737 149 kr**	**754 542 kr**	**671 093 kr**	**689 736 kr**	**708 482 kr**	**636 167 kr**	**658 124 kr**	**618 489 kr**	**642 168 kr**	**665 959 kr**
Amorteringar	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr
Investeringar / Renoveringar	- 19 590 000 kr	- 5 390 000 kr	- 2 700 000 kr	- 900 000 kr	- kr	- 120 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa kassaflöde	-19 447 382 kr	-5 252 851 kr	-2 545 458 kr	-828 907 kr	89 736 kr	-11 518 kr	36 167 kr	58 124 kr	18 489 kr	42 168 kr	65 959 kr
Ränteantagande:	2,08%	2,08%	2,08%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%

Inflationsantagande	2,00%	Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	2,00%	Årligen
Hyresförhandlingar lokaler	2,00%	Årligen

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 8 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

G. Känslighetsanalys

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Årsavgift enligt ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 900 000 kr	1 900 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr
Prognosens genomsnittsräntenivå	2,08%	2,08%	2,08%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%
Prognosens inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 494 808 kr	2 494 808 kr	2 569 808 kr	2 569 808 kr	2 569 808 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 305 192 kr	1 305 192 kr	1 380 192 kr	1 380 192 kr	1 380 192 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 711 762 kr	1 728 880 kr	1 746 168 kr	1 763 630 kr	1 781 266 kr	1 799 079 kr	1 817 070 kr	1 835 241 kr	1 853 593 kr	1 872 129 kr	1 890 850 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 711 762 kr	1 694 644 kr	1 677 698 kr	1 660 921 kr	1 644 312 kr	1 627 869 kr	1 611 590 kr	1 595 474 kr	1 579 519 kr	1 563 724 kr	1 548 087 kr

H. Nyckeltal

Anskaffningsvärde kr/m² bruttoarea	47 888 kr/m² BTA
Insatser och upplåtelseavgifter kr/m² upplåten lägenhetsarea²	55 768 kr/m²
Lån kr/m² upplåten lägenhetsarea	21 661 kr/m²
Åravgift kr/m² upplåten lägenhetsarea	623 kr/m²
Driftskostnader kr/m² upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea	271 kr/m²
Hyresintäkter kr/m² uthyrd area	802 kr/m²
Kassaflöde kr/m² total lägenhetsarea	150 kr/m²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, kr/m² bruttoarea tot lgh area.	156 kr/m²

Anskaffningsvärde föreningens fastighet	182 118 750 kr
Bruttoarea BTA:	3 803 m²
Lån:	59 480 760 kr
Yta Brf lägenheter (anslutningsgrad 88%):	2 746,0 m² *
Yta hyresrätter:	460,0 m²
Yta lokal:	1 733,0 m²
	4 939,0 m²
Insatser totalt:	153 137 990 kr
Upplåtelseavgifter totalt:	- kr
	153 137 990 kr
Intäkter	
Årsavgifter:	1 711 762 kr
Hyreintäkter hyresrätter	598 208 kr
Hyreintäkter lokaler	1 161 054 kr **
Netto avdragsgill moms	64 000 kr
	3 535 024 kr
Kostnader	
Räntekostnad föreningslån	1 234 226 kr
Driftskostnader	1 340 000 kr
Reparationer och underhåll	75 000 kr
Kommunal bostadsavgift	86 790 kr
Fastighetsskatt lokaler	56 390 kr
	2 792 406 kr
Netto kassaflöde	**742 618 kr**
Fond för yttre underhåll (0,1 % av taxvärde)	76 000 kr
Amortering	600 000 kr
Avskrivningar	696 400 kr

*Inklusive vindslägenheter om tot. 330 m².

**Inklusive bedömd hyreshöjning om 400 000 kr.

20171128048 50

J. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Räfsan 153's förvärv av fastigheten Räfsan 7. Medlemmarna har att vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnaderna utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 23/10 2017

Bostadsrättsföreningen Räfsan 153

Sofia Asp

Jan-Åke Broberg

Bo Höckerfors

Richard Segerlund

Kristina Lundqvist

20171112804866

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Räfsan 153 (769633-1136), Södermalm, Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den Ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad. Mot bakgrund av marknadspriset för bostadsrätter under sommaren och tidig höst 2017 i Stockholm bedömer vi att redovisade insatser ligger i marknaden.

Vi har inte själva gjort någon byggnadsbesiktning av byggnaden, men vi har tagit del av Projektledarhusets besiktningsrapport från 2017-10-02.

Föreningen förvärvar fastigheten genom ett rent fastighetsförvärv.

Föreningen kommer att inneha 61 bostäder samt 10 nybyggda vindslägenheter och 4 lokaler. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns 1 byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 2 november 2017

Lennart Fällström
Civ ing

Robert Wikström
advokat

av Boverket behöriga, avseende hela riket, vederbörligen försäkrade, att utfärda kalkyl- & planintyg.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2017-03-22
Stadgar, nyantagna, ännu ej registrerade	
Fastighetsdatautdrag	2017-10-01
Finansieringsoffert Danske Bank	2017-11-01
Teknisk statusbesiktning	2017-10-02
Hyresavtal 4 lokaler	
Com-Hem, Fortum & Sthlm-Va ang gällande avtal	
Mätbevis vind Astacus	2017-02-28
Räkningar utvisande mediakostnader	